

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MARKT HOFKIRCHEN

## Änderung durch Deckblatt Nr. 4

i.S. „Sollafeld“; Anpassung am südl. Ortseingang von Garham

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

---

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB

### 1. Ziel/ Beschreibung der Änderung

Bei der Konkretisierung der Planungen zum Feuerwehrgerätehaus ergab sich ein größerer Flächenbedarf für diese Nutzung, die aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens nicht mehr bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan berücksichtigt werden konnte. Dies wird nun im Zuge von Deckblatt 4 angepasst.

Außerdem ist seitens des Eigentümers von Flurnr. 161 eine Umnutzung geplant. Aufgrund der sehr eingeschränkten Situation für den best. Gewerbebetrieb, plant der Eigentümer diesen in ein Gewerbegebiet zu „verlagern“ und auf dem Grundstück zur Hauptstraße hin Mietwohnungen zu errichten. Seitens der Gemeinde ist für den zwischenliegenden Bereich geplant, hier nach Möglichkeit die örtliche Versorgung zu verbessern z. B. durch die Lokalisierung eines Supermarkts, Gewerbebetriebs o.ä..

Um die verschiedenen Planungen und Nutzungen aufeinander abzustimmen und die Erfordernisse zu klären fanden verschiedene Fachstellenbesprechungen mit den Stellen des Landratsamts Passau (v.a. Städtebau, Immissionsschutz, bzw. gesondert auch mit der Unteren Naturschutzbehörde) zur Änderung des Flächennutzungsplans m. integr. Landschaftsplan und zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans statt.

Nach Beschluss des Marktgemeinderates Hofkirchen vom 13.12.2016 wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 4 geändert i. S. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ im Parallelverfahren.

Im Bereich des südlichen Ortseingangs von Garham zwischen Staatsstraße 2119 und Hauptstraße auf Flurnummern 157/2, 158 und 161, jeweils Gemarkung Garham wurde auf insgesamt ca. 1,82 ha ein Sondergebiet (Feuerwehr), ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen mit gliedernden Grünflächen im Übergang zur Staatsstraße St 2119.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Klärung und Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung auch mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen und im Hinblick auf den Verkehrslärm (von der Staatsstraße her) wurde das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Dies ist in die Planung mit eingeflossen und den Unterlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ mit beigelegt.

Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem von gewerblichen Nutzungen, intensiv landwirtschaftlich bzw. bebauten genutzten Bereichen und dem von der angrenzenden, frequentierten Staatsstraße geprägtem Teil der Gemeinde nicht vor. Alle weiteren Aspekte wurden im als Anlage zur Begründung gefertigten Umweltbericht behandelt.

Auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lediglich eine Vorabstimmung/ Vorbilanzierung vorgesehen. Betrachtet man Änderung durch Deckblatt 4 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan gegenüber dem rechtskräftigen Stand des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, so werden durch die Überplanung nur die Flächenanteile der unterschiedlichen Gebietstypen in geringem Umfang verändert und vor allem keine neue Bauflächen nach außen hin ausgewiesen. Der Bereich ist entsprechend Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als „Gebiet mit geringer Bedeutung“ und „hohem Versiegelungsgrad“ entspr. Typ/Feld AI mit einer Faktorenspanne von 0,3 - 0,6 einzustufen. Die konkrete Bilanzierung unter Wertung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung erfolgte parallel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans mit konkreter Festsetzung der entsprechenden Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche. Zur Eingriffsminimierung und Ortsrandgestaltung wurden rahmende Grünflächen zur Staatsstraße hin eingeplant.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** ergab keine Einwände.

**Hinweise bzw. Ergänzungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** bei der Abwägung berücksichtigt.

Diese betrafen v.a. des Landratsamts Passau Sachgebiet 61 (Hinweise auf Neuerungen des BauGB und ordnungsgemäße Ausfertigung, Bezeichnung des Plans, Verfahrensblatt, Ergänzung der Begründung mit Aussagen zu § 1a Abs. 2 BauGB), des Technischen Umweltschutzes (keine grundsätzl. Bedenken, Hinweis auf schalltechn. Untersuchung und Kontingentierung), des staatlichen Bauamts (bez. Anbaubeschränkungen, Sichtdreiecke usw. zur Staatsstraße 2119), Telekom (Hinweise bez. Verlegung neuer Linien, Koordination), Bayern Netz GmbH (Hinweise zur Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen für Leitungen), bzw. des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf Servicestelle Passau und des Landratsamtes Passau Wasserrecht (bez. Abwasser und Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal bzw. Hinweisen/ Empfehlungen zum Wasserhaushalt).

Seitens der Regierung von Niederbayern wurden die Nutzungen am Standort als sinnvoll angesehen, die grünordnerisch entsprechend eingebunden werden. Es wurde noch darauf hingewiesen, dass Markt zur Nahversorgung/ Supermarkt den best. „nah und gut“ schwächen würde. Ein großflächiger Einzelhandel (wie von Seiten des SG 61 der Gemeinde zur Prüfung angeregt) ist bisher nicht geplant. Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände oder keine Stellungnahmen eingegangen.



Markt Hofkirchen, den .....

.....  
Planungsbüro Inge Haberl  
Wallersdorf

.....  
1. Bgm. W. Wagenpfeil  
Markt Hofkirchen